



Parecer Jurídico nº 29/2016

Interessado: **CAU/DF.**

Assunto: Locação de salas

Ementa: Direito Administrativo. Exame do Processo nº 440896/2016 – Locação das salas 407 e 409 em substituição às salas 417 e 419 – Dispensa de Licitação, art. 24, X da Lei 8.666/93.

I – RELATÓRIO

Senhor Presidente,

1. Vem a exame desta Assessoria Jurídica o procedimento administrativo nº 440896/2016, que trata da locação das salas 407 e 409 em substituição às salas 417 e 419, por Dispensa de Licitação, com fundamentação prevista no inciso X do art. 24, da Lei nº 8.666/93.

2. A Justificativa da Solicitação apresentada é a seguinte:

“O Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal (CAU/DF), mantém contrato de locação das 417 e 419, do Edifício Santa Cruz, na SEPS 705/905, bloco "A", em Brasília/DF, conforme processo administrativo nº 225105/2015, com vigência até o dia 9 de janeiro de 2017. O valor mensal deste aluguel é de R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais).

A Administração identificou oportunidade de redução dos custos com locação de salas com a oferta para locação das salas 407 e 409 do mesmo Edifício Santa Cruz, e com as mesmas características estruturais encontradas nas salas 417 e 419, porém ao custo mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), ou seja, R\$ 900,00 (novecentos reais) mensais a menor.

Com a transferência da estrutura física do CAU/DF, das salas 417 e 419 para as salas 407 e 409, a economia do erário ficará na ordem de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais) por ano.

A análise da economicidade, que é a verificação da capacidade da contratação em resolver problemas e necessidades reais da Administração, da capacidade de os benefícios futuros decorrentes da contratação compensarem os seus custos e a demonstração de ser a alternativa escolhida a que traz o melhor resultado estratégico possível de uma determinada alocação de recursos financeiros, econômicos e/ou patrimoniais em um dado cenário socioeconômico. Essa análise é bastante conhecida como análise custo/benefício.

Propõe por meio deste procedimento administrativo; o encerramento do contrato de locação das 417 e 419; e a contratação da locação das salas 407 e 409.”



3. O feito vem a esta Assessoria Jurídica para manifestação sobre a regularidade da proposição.

4. O processo foi instruído com os seguintes documentos:

- Formulário de abertura de Processo nº 441896/2016, (fl.01);
- Cópia do Contrato de locação das salas 417 e 419, bem como do Primeiro Termo Aditivo com vencimento em 9 de janeiro de 2017, (fls. 2 a 11);
- CNPJ da SM Severino Moraes Ltda – ME, situação ativa, (fl. 12);
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, da SM, com validade até 08/04/2017, (fl. 13);
- Certidão Negativa de Débitos da Receita Federal do DF, válida até 08/01/2017, (fl. 14);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, validade 07/04/2017, (fl. 15);
- Certidão de Regularidade do FGTS – CRF, validade 28/10/2016, (fl. 16);
- Cópia de e-mail com ficha cadastral da SM Imóveis, e e-mail trocados entre o Assessor Administrativo do CAU com a SM Imóveis, (fls. 17-25);
- Cópia do Contrato de Locação de Imóvel Comercial a ser firmado entre as partes, (fls. 26-31);
- Termo de Vistoria do Imóvel preenchido a lápis e assinado por duas testemunhas, com data de 26 de outubro de 2016, (fls. 32-36);
- Despacho nº 232/2016, datado de 17/11/2016, do Assessor Administrativo, solicitando dotação orçamentária, (fl. 37);
- Despacho nº 256/2016, datado de 06/12/2016, da Gerente Geral, informando haver dotação, conta 6.2.2.1.1.01.04.04.010, locação de bens imóveis, (fl. 38);
- Nota Técnica nº 30/2016, datada de 12 de dezembro de 2016, (fl.39);
- Despacho nº 268/2016, de 14/12/2016, Diretora Geral, que aprova a proposição e encaminha à Assessoria Jurídica para manifestação, (fl. 40).

5. Da Nota Técnica apresentada pela Assessoria Administrativa (fl. 39), destaca-se:

“Nos termos adiante expostos, segue proposição de locação das salas 407, 409 e garagem 47, em substituição das salas 417, 419 e garagem 65, no Centro Empresarial



Santa Cruz, na SEPS 705/905, bloco "A", Brasília/DF, atual endereço da sede do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Distrito Federal (CAU/DF).

Identificou-se oportunidade de redução dos custos com aluguel de salas comerciais ao conferir disponibilidade para locação das salas 407/409, no mesmo andar do edifício onde se encontra a sede do CAU/DF, que poderá destinar-se ao atendimento das finalidades precípua do Conselho, atendendo às necessidades de instalação e localização.

O atual contrato de locação das salas 417/419 custa ao erário o montante de R\$ 25.200,00 (vinte e cinco mil e duzentos reais) por ano, sendo que estes imóveis possuem características estruturais equivalentes às salas 407/409, que apresentam custo anual de R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais), ou seja, evidente economia anual de R\$ 10.800,00 (dez mil e oitocentos reais).”

6. Em relação à habilitação a ser exigida da empresa a ser contratada (regularidade no SICAF), atentar para a deliberação do TCU – Acórdão 260/2002 - Plenário, “... mesmo em casos de dispensa ou inexigibilidade, é obrigatória a comprovação por parte da empresa contratada de: Certidão Negativa de Débito (INSS – art. 47, inciso I, alínea a da Lei nº 8.212/91; Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais (SRF nº 80/97); e Certidão de Regularidade do FGTS (CEF) (art. 27 da Lei nº 8036/90).”

II- ANÁLISE JURÍDICA

7. Na Licitação dispensável - Mesmo havendo possibilidade de competição entre os fornecedores, a licitação é dispensada, pois o fim da Administração Pública é o interesse público. As suas hipóteses estão taxativamente dispostas na Lei de Licitações e Contratos Administrativos, no art. 24. Cumpre esclarecer que os casos elencados pela Lei de Licitações e Contratos Administrativos, como já dito, são taxativos, não podendo ser ampliados.

8. A Lei de Licitações consagra em seu artigo 24, inciso X, um dos casos de dispensa de licitação, senão vejamos:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - **para a compra ou locação de imóvel** destinado ao atendimento das finalidades precípua da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, **desde que o preço seja compatível com o valor de mercado**, segundo avaliação prévia;



9. A locação das salas para atender às necessidades do Conselho tem previsão legal enquadra-se na hipótese da dispensa de licitação, conforme o dispositivo acima citado. O processo foi instruído com a justificativa do preço e da escolha do locatário e deverá ser complementado com a inclusão do ato de ratificação pelo Presidente. Não consta do processo a proposta da locadora, faz-se necessário juntá-la ao processo.

10. Cumpre mencionar que a proposta de aluguel é indispensável para garantir a segurança das partes envolvidas na negociação antes do fechamento do contrato e tem como objetivo amparar legalmente o proprietário e o locatário. Ela apresenta mais elementos do que uma proposta de compra e merece atenção especial por parte do locatário.

11. A proposta, para ser válida, deve estar acompanhada de certidão de propriedade do imóvel que se pretende alugar, com negativa de ônus (a cópia de transcrições na matrícula de imóvel). Confirmada ser a propriedade do imóvel do proponente, deve-se atentar, ainda para o fato de que a proposta deverá ter como signatários todos os proprietários do imóvel ou, acaso sejam apresentados por um representante, este deverá demonstrar poderes para representá-los em tal ato.

12. Cumpre salientar que a presente manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos que constam, até a presente data, nos autos do processo administrativo ora analisado.

13. Incumbe a esta Assessoria analisar o processo sob o prisma estritamente jurídico, não lhe competindo adentrar na conveniência e na oportunidade dos atos praticados, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

III – CONCLUSÃO

14. Diante de todo o exposto, do ponto de vista estritamente jurídico, sou de parecer que estão presentes os requisitos autorizadores da dispensa de licitação, **devendo se observar em especial os itens 9 a 11 deste parecer, bem como as recomendações abaixo transcritas**, para então ser submetido à ratificação da Autoridade Superior.

15. Não pode ser deslembrado, ainda, que os casos de dispensa de licitação, a



partir do inciso III do art. 24 da Lei nº 8.666, de 1993, necessariamente justificados, deverão ser comunicados dentro de três dias à autoridade superior do órgão ou entidade interessada responsável para decidir sobre a contratação, para ratificação e publicação na Imprensa Oficial, no prazo de cinco dias como condição para eficácia do ato, em observância do art. 26 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993.

16. Com relação a Cópia do Contrato de Locação de Imóvel Comercial trazida à colação para análise (fls. 26-31), considera-se que a mesma reúne os elementos essenciais exigidos pela legislação aplicável à espécie. No entanto, torna-se necessário seguir as seguintes recomendações:

a) O preâmbulo faz referência a dispensa de fiadores, prevendo que estes serão substituídos por uma garantia, qual seja uma caução, portanto a **cláusula 16a e seu parágrafo único** devem ser excluídos do contrato, já que os fiadores serão substituídos pela garantia.

b) Deve-se fazer constar **da cláusula 1a**, que trata do objeto do contrato, as duas salas 407 e 409 e box 47 e não só a sala 407 e box 47 como previsto.

c) Na **cláusula 2a** deve-se alterar a data da entrada em vigor, para a data da assinatura do contrato, fazendo a devida correção em relação ao término.

d) Como são duas salas sugere-se que conste na **cláusula 3a**, que o valor a ser pago corresponde as salas 407 e 409, evitando desta forma qualquer questionamento em relação a sua interpretação.

e) Na **cláusula 4a** deve-se excluir a expressão “automaticamente”.

f) Tendo em vista que há no processo um Termo de Vistoria com várias observações escritas a lápis, sugerimos que ela seja escrita a caneta e devidamente assinada e rubricada pelas partes, e conseqüentemente, sendo ela válida, seja alterada a redação da **cláusula 8a**, para tanto sugere-se a seguinte redação:

“Cláusula 8a. – O LOCATÁRIO(a), quando finda ou rescindida a



presente locação, obriga-se a devolver o imóvel como o recebeu, conforme Termo de Vistoria anexo a este contrato.”

g) A **cláusula 15a** faz referência a Medida Provisória n. 434, de 27/02/94, ocorre que esta MP não tem mais validade, sem contar que as disposições nela contidas não se enquadrariam ao caso em tela, pois diziam respeito aos contratos celebrados em URV, desta forma, faz-se necessário suprimir essa referência e ajustar a redação da cláusula em questão.

É o parecer que submeto à elevada consideração superior.

Brasília – DF, 23 de dezembro de 2016.

KARLA DIAS FAULSTICH ALVES
Advogada do CAU/DF - OAB/DF 27.970